CAUE27

Conseil
d' Architecture,
d' Urbanisme et
d' Environnement
de l' Eure

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
Seine - Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 6 – 3 octobre 2013 :

PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

Communauté d'Agglomération Seine Eure

SOMMAIRE

I. Les notions clés

II. Perspectives démographiques sur le bassin rouennais et la CASE

III. De la projection au projet

IV. Ateliers de mise en situation

I. LES NOTIONS CLES

I. LES NOTIONS CLES

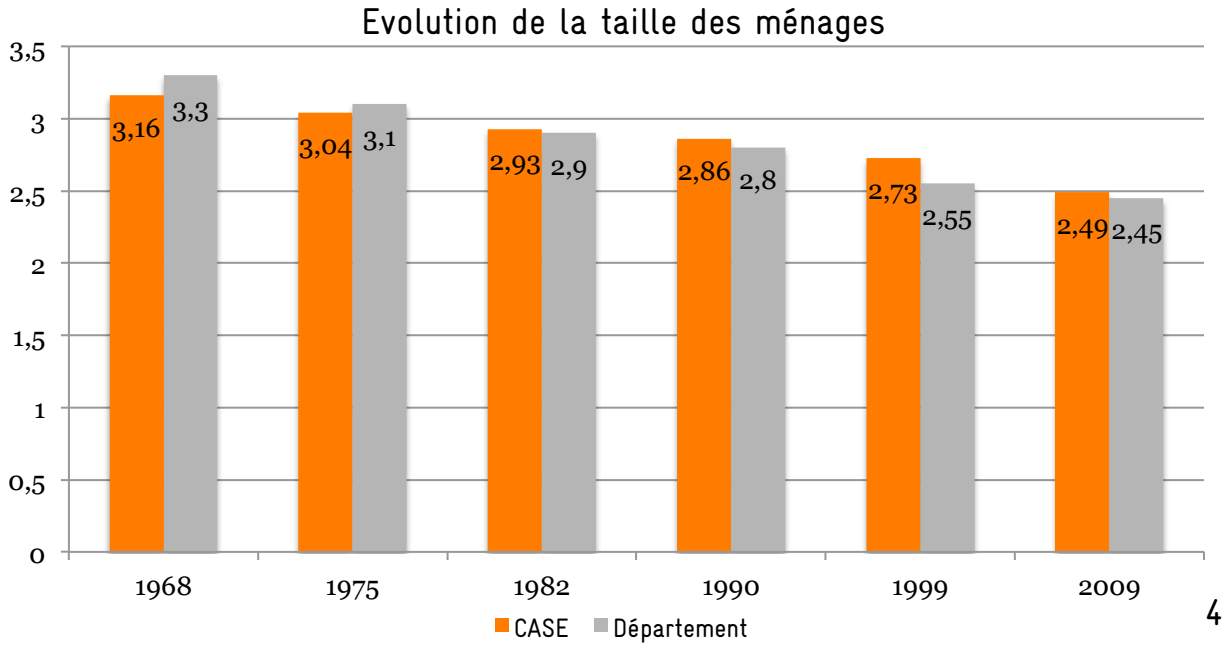
Le desserrement des ménages

DEFINITION

Diminution de la taille des ménages due à de multiples facteurs comme la décohabitation des jeunes, le vieillissement de la population,...

Le desserrement des ménages augmente le nombre total de ménages sur un territoire et donc les besoins en logement.

ILLUSTRATION

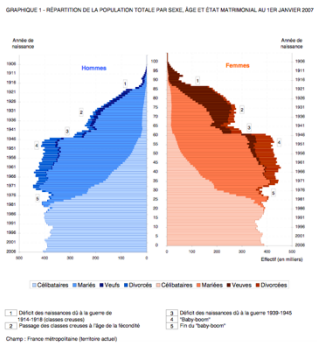


I. LES NOTIONS CLES

Le desserrement des ménages

FACTEURS DE DESSERREMENT

GRAPHIQUE 1 - REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR SEXE, AGE ET ETAT MATRIMONIAL AU 1ER JANVIER 1946
Année de naissance
Hommes
Femmes
Célibataires Mariés Veufs Divorcés Célibataires Mariées Veuves Divorcées
Champ : France métropolitaine (territoire actuel)


GRAPHIQUE 1 - RÉPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR SEXE, ÂGE ET ÉTAT MATRIMONIAL AU 1ER JANVIER 2007
Année de naissance
Hommes
Femmes
Effectif (en milliers)
Célibataires Mariés Veufs Divorcés Célibataires Mariées Veuves Divorcées
Champ : France métropolitaine (territoire actuel)

La décohabitation

Phénomène par lequel des personnes formant initialement un seul ménage cessent d'habiter sous le même toit. Par exemple, les enfants quittant le foyer familial, mais aussi des couples qui se séparent.

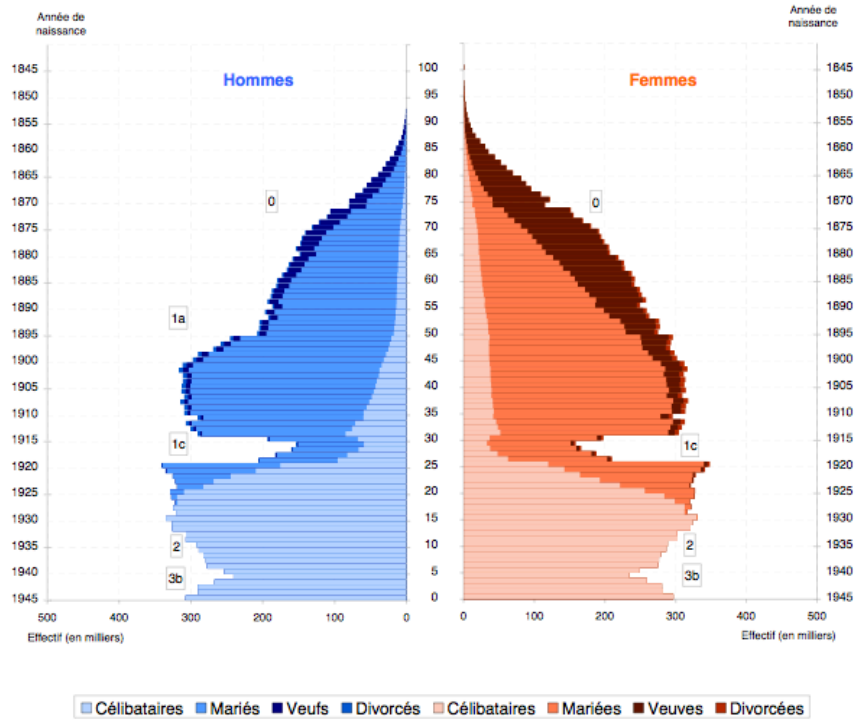
Le vieillissement de la population

Phénomène par lequel l'âge moyen d'une population augmente. Le vieillissement de la population s'explique par l'allongement de l'espérance de vie à la naissance (qui a augmenté de 10 ans de 1968 à 2009) et/ou par la baisse de la fécondité.

I. LES NOTIONS CLES

Le desserrement des ménages

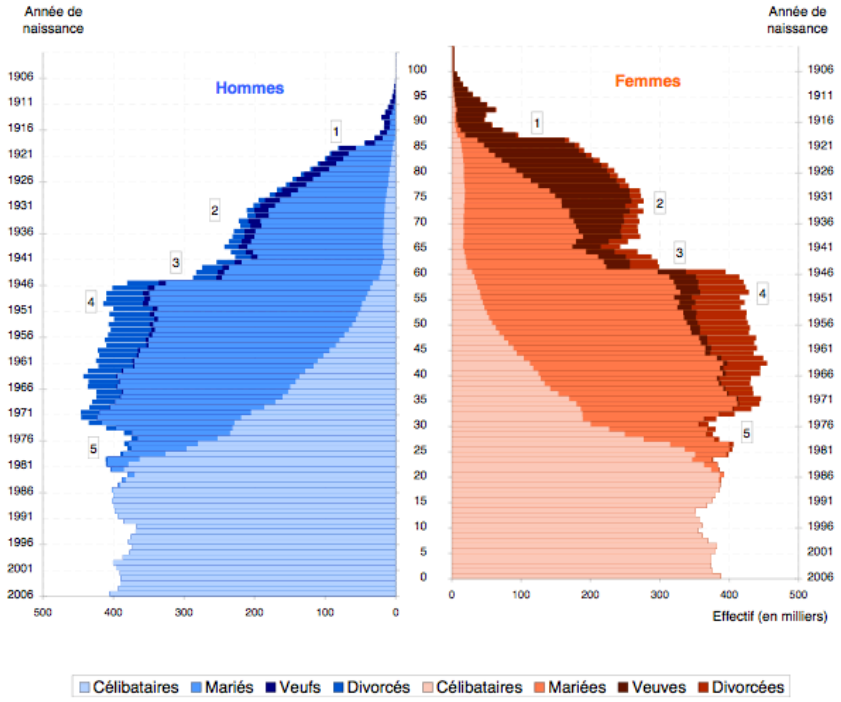
GRAPHIQUE 1 - REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR SEXE, AGE ET ETAT MATRIMONIAL AU 1ER JANVIER 1946



0 Déficit des naissances dû à la guerre de 1870-1871 (classes creuses)
1a Pertes de la guerre de 1914-1918
1c Déficit des naissances dû à la guerre de 1914-1918 (classes creuses)
2 Passage des classes creuses à l'âge de la fécondité
3b Déficit des naissances dû à la guerre 1939-1945

Champ : France métropolitaine (territoire actuel)

GRAPHIQUE 1 - RÉPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR SEXE, ÂGE ET ÉTAT MATRIMONIAL AU 1ER JANVIER 2007



1 Déficit des naissances dû à la guerre de 1914-1918 (classes creuses)
2 Passage des classes creuses à l'âge de la fécondité
3 Déficit des naissances dû à la guerre 1939-1945
4 "Baby-boom"
5 Fin du "baby-boom"

Champ : France métropolitaine (territoire actuel)

I. LES NOTIONS CLES

Répercussions du desserrement des ménages

REPERCUSSIONS SUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Du fait du vieillissement de la population, de l'augmentation des familles monoparentales, et aussi de l'augmentation des couples bi-actifs les besoins en équipements et services évoluent.

-Transport : transports en commun (lignes régulières, « flexi-bus », transport scolaire…)

-Aide sociale et structures d'accueil : quels sont les besoins spécifiques des personnes les plus fragiles (personnes aux revenus faibles, personnes âgées, familles monoparentales, jeunes) ? ➔ crèches, garderies, aides aux personnes âgées…

-Urbanisation et réseaux : anticipation des besoins en réseaux, quelle part à la construction ? au renouvellement ?

I. LES NOTIONS CLES

Répercussions du desserrement des ménages

REPERCUSSIONS SUR LE LOGEMENT

Les besoins en logement

- répondre à la demande des nouveaux habitants accueillis,
- répondre à la demande des habitants occupants : avec le desserrement des ménages il faut davantage de logements pour le même nombre d'habitants.

I. LES NOTIONS CLES

Anticipation des besoins en logements

4 facteurs à prendre en compte pour prévoir les besoins

- Le desserrement des ménages
- La variation des résidences secondaires
- La variation des logements vacants
- Le renouvellement du parc de logements

I. LES NOTIONS CLES

Anticipation des besoins en logements

LA VARIATION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

Selon l'attractivité touristique d'un territoire, il y a plus ou moins de résidences secondaires.

Si la construction sert à augmenter les résidences secondaires, la population du canton ne va pas augmenter.

Au contraire si les résidences secondaires sont reconverties en résidences principales, cela va contribuer à augmenter la population de la collectivité.

I. LES NOTIONS CLES

Anticipation des besoins en logements

LA VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Il y a toujours des logements vides dans un parc de logements correspondant aux déménagements, emménagements. « On quitte un logement trop petit, on change de logement pour se rapprocher de son travail, … »

Un taux de vacance autour de 5% est « normal » pour assurer cette fluidité. En revanche, un taux nettement supérieur à 5 % peut signifier qu'une partie des logements ne correspond plus à la demande.
Un taux nettement inférieur à 5% peut signifier une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.

I. LES NOTIONS CLES

Anticipation des besoins en logements

LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Au fil des ans, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage : commerces, garages, bureaux .... Ils disparaissent alors du parc de logements.

Parallèlement, des logements apparaissent sans qu'il y ait eu construction : des bâtiments de corps de ferme sont transformés, de grands logements sont divisés en plusieurs petits logements ...

I. LES NOTIONS CLES

La notion de point mort

La notion de point mort sert à estimer combien il faut construire de logements pour qu'une commune maintienne sa population stable. Cette construction de logements permet :

- de compenser la diminution de la taille des ménages,
- de renouveler le parc de logements : logements détruits, insalubres, ayant changé d'usage,
- d'assurer la fluidité du marché : compenser éventuellement l'augmentation de la vacance ou du nombre de résidences secondaires.

Ci-après, exemple du calcul du point mort pour la Communauté de Communes de Quillebeuf sur Seine

	1990	1999	2009	2012
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel	0,1%	1,4%		0,3%
Population des ménages	5210	5252	6046	6120
Taille des ménages	2,84	2,61	2,52	2,40
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	1835	2016	2401	2550
Résidences secondaires	320	339	354	361
Logements vacants	143	113	159	179
Nombre total de logements	2298	2468	2914	3090
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (**A**)	147	403		177
Moyenne annuelle de logements commencés	16,3	40,3		44,3
Surface moyenne nécessaire par logement nouveau (m2)				?
Surface à réserver (ha)				?
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (**B**) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	-23	-43		1
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (**C**)	-11	61		27
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (**D**)	165	70		118
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (**E=B+C+D**)	131	88		146
Logements permettant l'accueil de population (**A-E**)	16	315		31

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

III. DE LA PROJECTION AU PROJET
L'élaboration de scenarii dans le PLU

EVOLUTION LES 20 DERNIERES ANNEES

Lors de la réalisation du diagnostic du PLU, le bureau d'études fait un bilan de l'évolution démographique de la commune lors des 20 dernières années.

➔ Comprendre les dynamiques d'évolution passées pour pouvoir se projeter dans l'avenir. Quelle évolution future je veux pour ma commune ?

ELABORATION D'HYPOTHESES

Le bureau d'études et la municipalité élaborent des scenarii d'évolutions futures pour la commune.

➔ Réfléchir à plusieurs perspectives futures afin d'aider les élus à déterminer l'évolution démographique souhaitée pour les 10 prochaines années.

Le scenario tendanciel : le prolongement de la dynamique actuelle dans le futur.

➔ Le tendanciel n'est pas une fatalité et ne détermine pas nécessairement le projet communal.

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Le choix des hypothèses

L'ELABORATION DES HYPOTHESES

Les variables qui servent à élaborer les hypothèses :

- certaines s'imposent aux élus, comme le desserrement des ménages ;
- certaines ne sont pas inexorables : les élus peuvent choisir d'agir sur ces variables pour fonder leurs hypothèses.

CE SUR QUOI LES ELUS PEUVENT CHOISIR D'AGIR

Quel est mon objectif à 10 ans ? Sur quelle variable influer pour l'atteindre ?

- agir sur la population : le profil des ménages, le nombre total d'habitants ;
- agir sur le parc de logements : la typologie du parc, la dynamique de renouvellement.

➔ Définir un ou plusieurs objectifs de base qui vont fonder une ou plusieurs hypothèses d'évolution démographique et en déduire les actions à mener.

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Le choix des hypothèses

LES CONSEQUENCES DES HYPOTHESES

Pour chaque hypothèse, l'objectif de base choisi va déterminer l'habitat nécessaire :

- quel nombre ? (combien de logements nécessaires pour maintenir / augmenter ma population ? construire combien de logements pour diminuer la vacance ?)
- quelle typologie ? (quel type de logement pour maintenir les personnes âgées à domicile ? permettre aux jeunes couples de se loger ?)
- quel phasage ? (combien de logements par an pour ne pas dépasser la capacité d'accueil de mon école ? me permettre de faire les investissements nécessaires ?)
- où situer cet habitat ? (quelle surface ouvrir à l'urbanisation ? sur quel(s) espace(s) de ma commune ?)

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Le choix des hypothèses

LES CONSEQUENCES DES HYPOTHESES

A chaque hypothèse correspond une projection : est-ce que cette projection est réalisable au vu du profil de la commune ?

➔ Déterminer les impacts de l'hypothèse sur le fonctionnement de la commune, les investissements éventuels nécessaires.

- Réseaux : les réseaux sont-ils en capacité , où les renforcer ?
- Équipements : quels impacts de l'évolution démographique sur les équipements ?
- Patrimoine paysager, bâti et agricole : les nouvelles constructions se font-elles au détriment d'espaces patrimoniaux qui méritent d'être préservés ?
- Risques et nuisances : les espaces ouverts à l'urbanisation sont-ils compatibles avec les risques et/ou nuisances existants (marnière, inondation, périmètre du RSD dû aux exploitations agricoles,...).

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Quel projet pour quelle qualité de vie ?

INTEGRER LA NOUVELLE POPULATION

Intégrer les nouveaux habitants à la population déjà installée

Les nouveaux habitants qu'on accueille viennent d'autres territoires où les usages ne sont pas nécessairement identiques.

➔ Quels anciens modes de vie, comment s'adapter au mode de vie de ma commune ? Comment accueillir ces nouveaux habitants ?

Intégrer les nouveaux habitants selon les capacités des équipements et services

Accueillir de nouveaux habitants a un coût. Ces habitants vont utiliser les équipements et services publics gérés par la commune, la CASE ou le CG27. Quels coûts induits :

- pour la commune ?
- pour la CASE et le CG27 ?

Intégrer les nouveaux habitants dans un bassin d'emplois

Quelle localisation des des nouveaux logements par rapport aux bassins d'emploi existants ?

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Quel projet pour quelle qualité de vie ?

LES COÛTS INDUITS

Coûts directs

- réseaux,
- équipements locaux,
- espaces publics : espaces de rencontres, de promenade, de jeux,...

➔ Accueillir des habitants, mais quelle qualité de vie je peux leur offrir dans ma commune ? Quel ratio investissements/qualité de vie ?

Coûts indirects

- équipements intercommunaux,
- transports : la qualité des transports proposés est déterminante pour la mobilité des personnes captives qui n'ont pas de voiture.

➔ Quels impacts de mon projet à plus large échelle ?

III. DE LA PROJECTION AU PROJET

Faut-il construire pour se développer ?

- Accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions (qualité de vie et du cadre) coûte cher (réseaux, équipements & services, espaces publics…)
- Le desserrement des ménages induit une augmentation potentielle des profils fragiles et une nécessaire adaptation du fonctionnement du territoire à l'échelle communale, intercommunale et du bassin de vie
- Développement systématique par un accueil de population = cercle vicieux ➔ une réflexion sur le projet de territoire à long terme et à chaque échelle est primordiale (même pour les « petites » communes…)